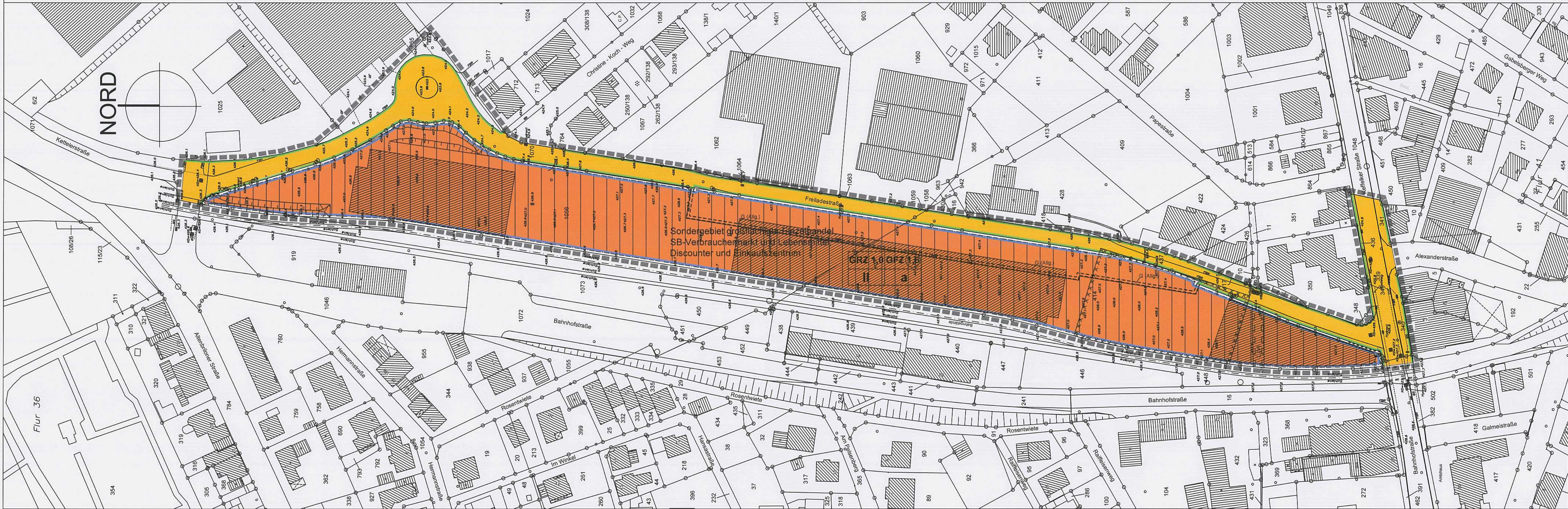


STADT BRILON - 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 118 "Bahnhofsumfeld"



Präambel

Aufgrund der / des

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - §§ 2 (1) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272), in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung
- hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 14.12.2011 den planungsrechtlichen Teil der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 118 "Bahnhofsumfeld" als Satzung und die Begründung gemäß § 10 (4) BauGB beschlossen.

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

SO - Großflächiger Einzelhandel -

Zweckbestimmung:

„SB Verbrauchermarkt, Lebensmittel-discounter und Einkaufszentrum“

Das Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig ist ein SB-Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.800 m².

Zulässig sind die Kernsortimente:

- WB 00-12, Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
- WB 11, Getränke

Die zulässigen Kernsortimente:

- WB 15-18, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika dürfen in Summe die Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten.

Die zulässigen zentrenrelevanten Kernsortimente:

- WB 19-20, Haus- und Heimtextilien
- WB 22-30, Bekleidung (auch Sportbekleidung)
- WB 31-34, 368/8, Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren
- WB 37, 58, Unterhaltungselektronik
- WB 391-392, Elektrohaushaltsgeräte
- WB 393-394, Lampen, Leuchten
- WB 40-41, Foto, Optik
- WB 42-43, Uhren, Schmuck
- WB 45, 65, Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung)
- WB 50-51, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Holz-, Flecht-, Formstoffwaren
- WB 52-57, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürodienartikel
- WB 66, Tafel-, Küchen-, nichtelektrische Haushaltsgeräte, -waren
- WB 78-79, Fahrräder, Mofas
- WB 961-969, Tiere, Zooartikel
- WB 978-978, Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
- WB 210, Teppiche
- WB 652, 531, 6714, Campingartikel

und die zulässigen nicht zentrenrelevanten Randsortimente:

- WB 49, Kleinmöbel
- WB 61-65, Eisenkurzwaren, Werkzeuge, Heimwerkerbedarf
- WB 72-76, Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe
- WB 970, 974-975, 989, Samen, Pflanzen, Dünger
- WB 774-779, 786-787, Auto- und Fahrzelektrik, -zubehör, -teile, - pflegemittel dürfen in Summe die Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten.

Zulässig ist ein Lebensmittel-discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 900 m².

Als Kernsortimente sind zulässig:

- WB 00-13, 960 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
- WB 15-18, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika.
- WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren

Als Randsortiment sind Aktionsartikel (Waren aller Art) mit in Summe 60 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 3.000 m².

Zulässig sind die Sortimente:

- WB 22-30, 360-366, Bekleidung (auch Sportbekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m²
 - WB 37, 58, 391-392 Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m²
 - WB 45, 65, Spiel-, Sportwaren (ohne Bekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m²
 - WB 15-18, Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Parfümerieartikel und Kosmetik mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1000 m²
 - WB 31-34, Schuhe (auch Sportschuhe) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m²
 - WB 368-369, Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300 m²
 - Bücher mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
 - Geschenkartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
 - Schreibwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
 - WB 13, Backwaren (Backshop) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
 - WB 01, 100, 101, 115, Obst, Gemüse (Salatbar) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
 - WB 976-978, Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100m²
 - WB 43, Modeschmuck mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
 - Süßwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
 - Zeitschriften, Tabakwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Innerhalb des Einkaufszentrums sind Reisebüro, Friseur, Schuh-, Schließendienst, Eiscafé, Café / Bistro, Espresso-Bar mit einer jeweiligen Nutzfläche je Einheit von höchstens 150 m² zulässig.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

4. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im Plan zeichnerisch festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit kann ausnahmsweise um bis zu 1,5 m verschoben werden, wenn es in seiner festgelegten Breite erhalten bleibt.

4.2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im Plan zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger kann in Abstimmung mit dem Versorgungsträger überbaut werden.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund des § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff BNatSchG werden die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die mögliche Bebauung der mit diesem Plan ausgewiesenen Bauflächen durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Den Eingriffen durch Baugrundstücke werden gemäß §§ 14 ff BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Gemarkung Brilon, Flur 46, Flurstück 207 (teilw.) - Stadtforstflächen im Bereich "Oberes Gimmental": "Waldumbau von sturmgeschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 225 B 1 auf einer Fläche von ca. 17.900 m²."

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert. Sie werden den gesamten Baugrundstücken im Bebauungsplan zugeordnet.

6. Anpflanzungen von Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung der Stellplätze

Die ebenenartigen Stellplätze sind je 10 Stellplätze mit einem Laubbaum 1. Ordnung (Pflanzenqualität Hochstamm, Stammumfang min. 20 cm) in einer min. 6 m² großen Baumscheibe bzw. einem Pflanzbeet zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegründung

Fassaden die nicht zu mehr als 50% ihrer Abwicklungslänge durch Schaufenster, Fenster, Türen und Tore genutzt sind, sind zu mindestens einem Drittel ihrer Abwicklungslänge dauerhaft zu begrünen.

7. Festsetzungen zur Gestaltung gem. § 98 BauO NRW i.V. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

Zulässig sind im Bereich der Haupteingänge jeweils eine als Einheit gestaltete Werbeanlage, die in Summe ihrer Einzelelemente höchstens 40 m² betragen darf. Darüber hinaus sind an jedem der Nebeneingänge beleuchtete Schriftzüge und Symbole von jeweils zusammen höchstens 25 m² zulässig.

Zulässig sind an Fassadenteilen mit Schaufenstern Werbeanlagen bis zu 0,80 m Höhe und bis zu 75% der jeweiligen Fassadenlänge.

Auf den Gebäuden ist ein beleuchteter Schriftzug von höchstens 10% der Firstlänge zulässig. Zulässig sind bis zu 10, nur zu den Kundenparkplätzen gerichtete, Großplakativände von höchstens je 10 m².

Zulässig sind zur Kennzeichnung der Kundenzufahrten je ein zweifelhelliges, beleuchtetes Standtransparent mit Firmenschriftzügen und Symbolen je höchstens je 10 m², zur Kennzeichnung der Anlieferung je ein zweifelhelliges, beleuchtetes Standtransparent von höchstens je 6 m².

Zulässig sind unbeleuchtete Werbetafeln bis DIN A0 Größe nur an den Leuchtenmasten der Stellplatzbeleuchtung.

Zulässig sind höchstens 15, je 10 m hohe, nicht beleuchtete Fahnenmaste in den Randbereichen der Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Eingänge. Zulässig ist ein Werbepylon mit bis zu 12,0 m Höhe über der Erschließungsfläche und bis zu 25 m² Werbefläche. Nicht zulässig sind mit ständigen Lichtwechseln versehene Werbeanlagen, die beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Reflektionselemente enthalten.

Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit höchstens 2,0 m Höhe. Zäune sind zu den angrenzenden Verkehrsflächen hin dauerhaft zu begrünen.

Kennzeichnung:

Teile des Geltungsbereiches sind nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist der Hochsauerlandkreis, Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich zu informieren.

Hinweise:

Bodenmanagement

Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sind auch für die außerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besondere Sicherungsmaßnahmen zum Gesundheits- und Arbeitsschutz erforderlich. Bei Bodenarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befuchtung) die Staubentwicklung zu unterbinden. Bodenaushub soll im Rahmen eines Bodenmanagements innerhalb des Baugebietes verbleiben und sicher eingebaut werden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung i.S. des § 51 a Landeswassergesetz (LWG)

Wegen der Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV ist eine Versicherung nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadtwerke Brilon zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrages mit den Stadtwerken abzustimmen.

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB



Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung: SB-Verbrauchermarkt und Lebensmittel-discounter und Einkaufszentrum gem. (§ 11 (3) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

- GRZ 1,0** Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
- GFZ 1,6** Geschosflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 16 (4) BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**
- a** abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze** (gem. § 23 (1) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen**
- nicht überbaubare Grundstücksflächen**

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsflächen**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

5. Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen(gem. § 9 Abs. 1 BauGB) Allg.: zugunsten der Allgemeinheit, V: zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

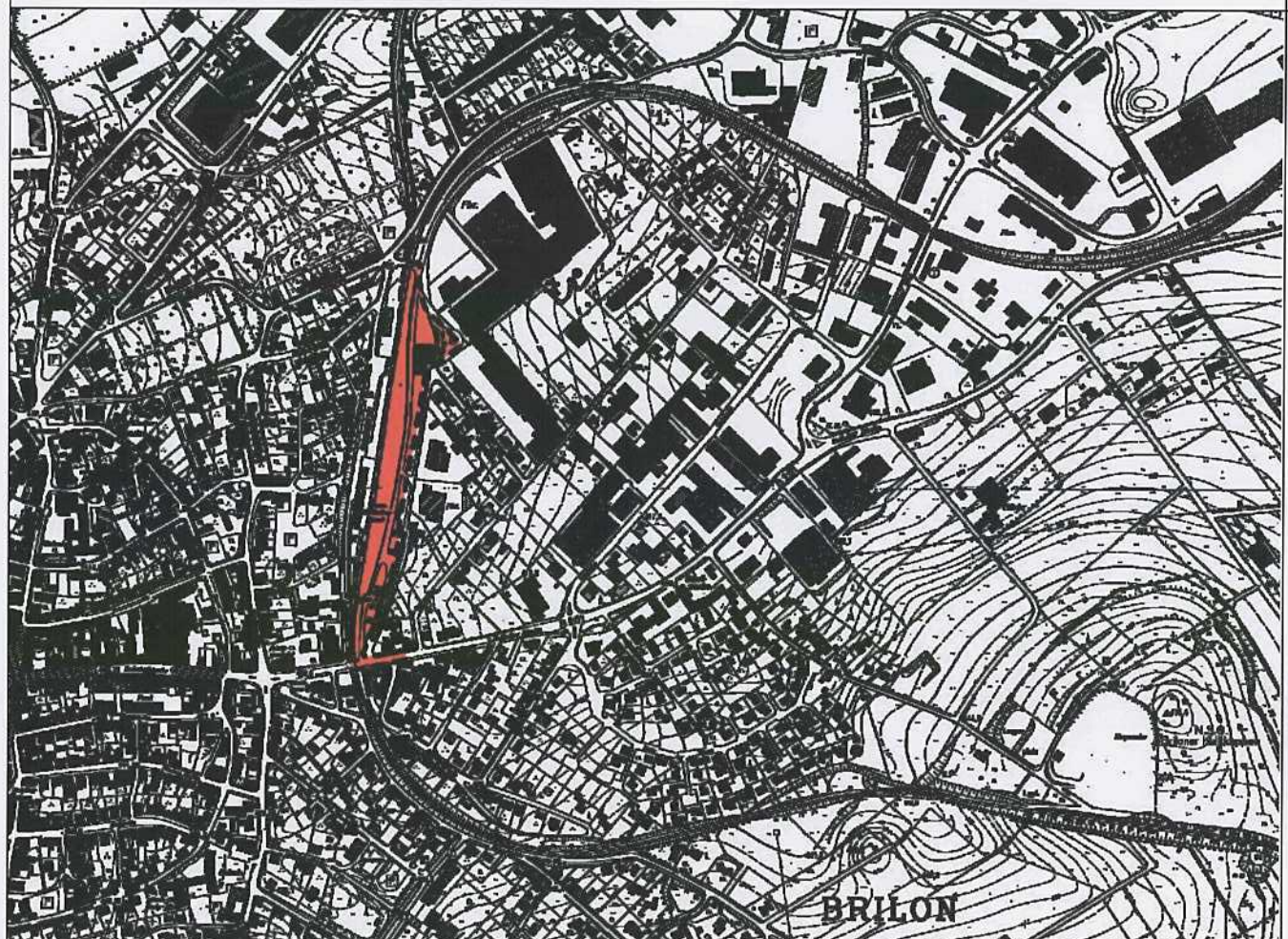
C. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern**
- Flurgrenze**
- vorhandene Wohngebäude**
- vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude**
- abzubrechende Gebäude**
- grundstücksbezogene Nutzungsgrenze**
- vorhandene Böschungen**
- Höhenlinien in Meter bezogen auf NN**
- topographischer Höhenpunkt**
- Grenzeinrichtungen**
- Mittelachse Straße**
- Regeneinlauf**
- Straßenlaternen**
- Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe (Deckelhöhe vor Straßenendausbau)**
- Hydrant**
- Schieber**

D. Inkrafttreten

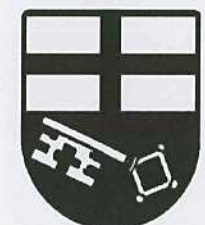
Diese Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

Verfahrensvermerke	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellung Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB und die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 27.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Brilon, den 15.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.07.2011 durch eine Bürgerversammlung am 01.08.2011 durchgeführt. Art, Ort und Zeit der Veranstaltung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 27.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Brilon, den 15.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)
Beteiligung der Öffentlichkeit -Offenlegung: Der Entwurf dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.2011 bis einschließlich 10.11.2011 im Rathaus öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie der Hinweis, dass von einer Umweltauslegung abgesehen wird, sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 29.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Brilon, den 15.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Der Entwurf dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB am 06.10.2011 zugesandt worden. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum Ende der Auslegungsfrist gebeten. Brilon, den 15.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)
Abwägung und Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und abgewogen und diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen. Brilon, den 15.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	Ausfertigung Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Brilon, den 15.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)
Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 22.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung eingesehen werden kann. Auf die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung am 22.12.2011 in Kraft. Brilon, den 22.12.2011 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	



Übersichtsplan M 1 : 10.000
Abgrenzung des Plangebietes

Stadt Brilon



2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 118 "Bahnhofsumfeld"